



16.08.2023

Ärende/14

## § 184

### Detaljplaneändring för södra delen av Rönnsbacka köpcentrum (nr 12779)

HEL 2011-005332 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomterna 2, 4 och 5 i kvarteret 38017 och gatuområden i 38 stadsdelen (Malm, Rönnsbacka) enligt ritning nr 12779, daterad 1.11.2022, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Behandling

Ledamoten Minja Koskela understödd av ledamoten Petra Malin föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att staden utreder möjligheten att i samband med detaljplaneändringen iståndsätta de bänkar, trappor och gatstenar som är i dåligt skick i Rönnsbacka köpcentrums äldre del från 1960-talet, som inte hör till detaljplanen.

Ordföranden konstaterade att hemställningsklämman inte hänförde sig till det ärende som behandlades, och den togs därför inte upp till omröstning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12779 kartta, päivätty 1.11.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12779 selostus, päivätty 1.11.2022, päivitetty Kylk:n 1.11.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti, päivätty 4.7.2022, päivitetty 1.11.2022
- 4 Päätöshistoria
- 5 Muistutukset
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7335 / 1.11.2022)

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnads-



16.08.2023

Ärende/14

ordning

## Utdrag

### Utdrag

Helen Elnät Ab  
Samkommunen Helsingforsregionens trafik  
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster  
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Den som sökt detaljplaneändring

Den som begärt information om beslutet om godkännande av planen  
Kymp/Ekonomistöd

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Förslagstext

Förslagstext

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 6

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Förslagstext

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

### Detaljplanens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller en nuvarande affärstomt, två parkerings-  
tomter och gatuområden på den mest centrala platsen i Rönnsbacka.  
Målet är att förnya centrumkvarteret med moderna affärsbyggnader  
och få till stånd ny bostadsproduktion i området på ett sätt som passar  
in i Rönnsbackas värdefulla stadsbild från 1960-talet. I fråga om gatu-  
områdena granskas bland annat hur förbindelserna för fotgängare och  
cyklister fungerar.

Den nya bostadsvåningsytan uppgår till 9 200 m<sup>2</sup> och antalet invånare  
uppskattas öka med 230. Våningsytan för affärslokaler minskar från 3  
800 m<sup>2</sup> till 1 850 m<sup>2</sup>.



Flera olika utkast till detaljplaner och ett detaljplaneförslag har utarbetats för området för Rönnpbacka köpcentrum under åren 2008–2015. Det aktuella detaljplaneförslaget påbörjades 2015 som en uppdatering till ett förslag som behandlades i stadsplaneringsnämnden, men ändrades till ett nytt planprojekt i slutet av processen. Numret på detaljplaneförslaget, 12318, byttes till det nya 12779.

Det har gjorts upp en trafikplan i samband med detaljplanen (ritning nr 7335). I trafikplanen konstateras att framför allt förbindelserna för fotgängare och cyklister förbättras och görs tydligare.

#### Beslut som detaljplanen bygger på

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är det frågan om ett närcentrum med beteckningen C3. Området utvecklas som en funktionell blandning av handel och offentlig service, verksamhetslokaler, förvaltning, boende, parker, rekreations- och motionstjänster samt stadskultur. I Helsingfors underjordiska generalplan 2021 finns inga lokalreserveringar i området. Den aktuella detaljplanen stämmer överens med dessa generalplaner.

Detaljplanen bidrar till att staden kan uppnå målen i stadsstrategin genom att främja bostadsproduktion vid goda kollektivtrafikförbindelser, förstärka stadsdelens livskraft och karaktär samt förebygga differentiering mellan olika områden.

#### Områdets förutsättningar och nuläge

Rönnpbacka är en förort som byggdes på 1960-talet och som är rätt omfattande skyddad i en detaljplan. Rönnpbacka är en byggd kulturmiljö av riksintresse, dvs. ett RKY-område. Organisationen Docomomo, som arbetar för att bevara modern arkitektur, har tagit upp området bland den moderna arkitekturens betydande verk.

För området gäller flera detaljplaner från 1960–2010.

Marken ägs av Helsingfors stad och en privat aktör. Detaljplanen har utarbetats på den privata markägarens ansökan och innehållet i detaljplanen har diskuterats med sökanden.

Köpcentret hade tidigare en utbyggnadsdel på detaljplaneområdet, men den har rivits och en ny butiksbyggnad håller på att byggas där. Butiksbyggnaden beviljades bygglov utifrån den nuvarande detaljplanen, dock så att planen följer målen i den detaljplan som håller på att utarbetas. Köpcentrets äldre del, som byggdes på 1960-talet, är skyddad med en detaljplan och ingår inte i det aktuella förslaget till detaljplaneändring.



16.08.2023

Ärende/14

## Kostnader för detaljplanen

Genomförandet av detaljplanen medför följande kostnader för staden exklusive mervärdesskatt: cirka 25 000 euro för flyttning av ett dagvat-tenavlopp och cirka 150 000 euro för ändringar i gatuområden. Organiseringen av vattenförsörjning till den nya tomten 38017/10 uppskattas dessutom medföra kostnader på cirka 120 000 euro. Kostnaderna preciseras under den fortsatta planeringen, som görs i samarbete med samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM.

Värdet på den byggrätten som planläggs på stadens mark är grovt uppskattat 3,2 miljoner euro.

Staden har förhandlat om ett markanvändningsavtal i anknytning till detaljplaneförslaget i enlighet med stadsstyrelsens beslut 26.4.2021 (§ 310), och avtalet har godkänts på stadens vägnar genom tomtchefens beslut 2.6.2023 (§ 30). Markanvändningsavtalet och föravtalet om fastighetsköpet undertecknades 13.6.2023.

## Växelverkan under beredningen av detaljplanen

Den bifogade rapporten om växelverkan innehåller sammandrag av de ställningstaganden från myndigheter och åsikter från intressenter som kommit in under beredningen av detaljplanen, samt bemötandena till påpekandena i dessa.

## Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplanen har man samarbetat med stadsmiljösektorn och dessutom med följande parter:

- Helen Ab
- Helen Elnät Ab
- samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- HRM vattenförsörjning
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen i Nyland)
- Museiverket
- äldrerådet i Helsingfors
- ungdomsrådet i Helsingfors
- fostrans- och utbildningssektorn
- kultur- och fritidssektorns stadsmuseum

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde först och främst skyddsmålen i Rönnebacka och beaktande av systemen för teknisk service. Frågorna i ställningstagandena har beaktats i detaljplanearbetet



16.08.2023

Ärende/14

så att man försökt anpassa nybyggnadernas storlek och byggnadernas formspråk till områdets värdefulla miljö. Dessutom har beteckningar om teknisk service tagits med på detaljplanekartan.

#### Åsikter

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde först och främst skyddsmålen i Rönnebacka, organiseringen av underhållet av affärslokalerna samt arrangemangen för gång- och cykeltrafik. Åsikterna har beaktats i detaljplanearbetet så att man försökt anpassa nybyggnadernas storlek och byggnadernas formspråk till områdets värdefulla miljö. Man har fäst särskild uppmärksamhet vid underhållet av affärslokalerna och trafikarrangemangen och de beteckningar som dessa kräver har tagits med på detaljplanekartan.

Det kom in 6 skriftliga åsikter.

#### Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt 4.7–16.8.2022, vilket kundgjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Ett brev om att detaljplaneförslaget är framlagt skickades till en markinnehavare bosatt i en annan kommun.

Två anmärkningar gjordes mot detaljplaneförslaget. Påpekandena i anmärkningarna gällde skyddsvärdena i Rönnebacka och fåglarnas levnadsförhållanden.

Följande aktörer lämnade in utlåtanden:

- Helen Elnät Ab
- HRT
- HRM
- NTM-centralen i Nyland
- stadsmuseet

Påpekandena i utlåtandena gällde miljöolägenheter orsakade av trafiken, skyddsmål samt systemen för teknisk service och deras kostnader.

#### Åtgärder efter att detaljplaneförslaget varit offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges sammanfattningar av anmärkningarna och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget samt bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa.

Det som har framförts i påpekandena har beaktats med hänsyn till detaljplanens mål och i den mån det är ändamålsenligt.



16.08.2023

Ärende/14

I plankartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet gjordes ändringar efter att planen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).

De ändringar som gjorts efter det offentliga framläggandet har diskuterats med berörda parter.

#### Närmare motiveringar

Motiveringen till detaljplaneändringen framgår mer i detalj av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12779 kartta, päivätty 1.11.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12779 selostus, päivätty 1.11.2022, päivitetty Kylk:n 1.11.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti, päivätty 4.7.2022, päivitetty 1.11.2022
- 4 Päätöshistoria
- 5 Muistutukset
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7335 / 1.11.2022)

#### Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Maankäyttösojimus ja kiinteistökaupan esisojimus ak 12779 ilman allekirj

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Helen Elnät Ab  
Samkommunen Helsingforsregionens trafik  
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjän-

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Förslagstext  
Förslagstext



16.08.2023

Ärende/14

|   |   |
|---|---|
| ter<br>Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland                                | Förslagstext<br>Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning<br>Bilaga 1<br>Bilaga 2<br>Bilaga 3<br>Bilaga 6 |
| Den som sökt detaljplaneändring   | Förslagstext<br>Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning   |
| Den som begärt information om beslutet om godkännande av planen<br>Kymp/Ekonomistöd | Förslagstext<br>Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning<br>Förslagstext                                 |

## För kännedom

Detaljpaneläggning  
Stadsmiljönämnden  
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion  
Stadsmuseet

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 07.08.2023 § 465

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin 38017 tonttien 2, 4 ja 5 sekä katualueiden asemakaavan muutoksen 1.11.2022 päivätyn piirustuksen nro 12779 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi



16.08.2023

Ärende/14

Kaupunkiympäristölautakunta 01.11.2022 § 611

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Hankennumero 0600\_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 1.11.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12779 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin 38017 tontteja 2, 4 ja 5 sekä katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

\*\*\*\*\* 8 000 euroa

Käsittely

01.11.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Johanna Mutanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299  
johanna.mutanen(a)hel.fi





16.08.2023

Hang Tran, liikenneinsinööri, puhelin: 310 42183  
hang.tran(a)hel.fi  
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 26.8.2022

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala / Maankäyttö ja kaupunkirakennus / Asemakaavoitus on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Pihlajamäen ostoskeskusta koskevasta, 4.7.2022 päivätystä asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Perustehtävänsä mukaisesti kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos koskee Pihlajamäessä osoitteessa Meripihkatie 1 sijaitsevan Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläistä osaa eli korttelin 38017 tonttia 2, viereistä autopaikkojen korttelialuetta ja yleistä pysäköintialuetta sekä Meripihkatien, Pihlajamäentien ja Moreenitien katualueita. Voimassa olevassa, 21.2.1992 voimaan tulleessa asemakaavan muutoksessa alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), sen eteläpuolelta autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Moreenitien luoteispäähän osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA) kuuluu 11.6.2010 lainvoiman saaneeseen asemakaavaan. Lisäksi alueella on voimassa muita asemakaavoja vuosilta 1960-1989. Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) suunnittelualue kuluu lähikeskustaan (C3). Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen ja valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009 Pihlajamäen lähiö). Asemakaavan muutoksen tavoitteena on uudistaa keskustakorttelia nykyaikaisella liikerakentamisella ja saada alueelle uutta asuntotuotantoa Pihlajamäen arvokkaaseen kaupunkikuvaan soveltuvalla tavalla. Katualueiden osalta tarkistetaan mm. jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toimivuus.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa kaupunginmuseo totesi asuinkerrostalojen olevan suuri muutos alkuperäiseen kaavaratkaisuun, jossa Meripihkatien ja Moreenitien välissä laaksomaiseen painanteeseen oli sijoitettu vain matala ostoskeskusrakennus. Koska kaupunginmuseo oli puoltanut jo vuonna 2014 asuinkerrostalojen rakentamisen mahdollistavaa asemakaavallista rat-



16.08.2023

kaisua, ei kaupunginmuseo nähnyt estettä asuinkerrostalojen sijoittamiselle suunnittelualueen etelä- ja kaakkoisosaan. Kaupunginmuseo katsoi, että erityisesti uusille rakentamisen alueille eli luonnoksessa esitetyille liike- ja toimistorakennusten (K) ja asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) tulee asettaa sellaiset määräykset esimerkiksi korkeuden ja kerroslukumäärien suhteen niin, etteivät uudisrakennukset suojellun rakennuksen vierellä ja suojellussa ja monin tavoin arvotetussa ympäristössään nouse hallitsevimpaan asemaan. Myös suunnittelualueen luonnonympäristöön ja -muotoihin sekä kasvillisuuteen liittyvät arvot tulee turvata riittävin määräyksin. Kaupunginmuseo esitti myös joitakin tarkennuksia ja tiukennuksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä olleen luonnoksen määräyksiin, jotta uudisrakentamisen sopeuttaminen saataisiin varmistettua paremmin.

Esillä olevassa asemakaavan muutoksen ehdotuksessa suunnittelualueella sijainneen ja kesällä 2021 puretun arkkitehti Eino Tuompon suunnitteleman ostoskeskuksen 1970-luvun laajennuksen paikalle on osoitettu liikerakennusten korttelialue KL. Tällä osalla rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on yksi-kaksi. Tämän kaakkoispuolelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue AK, jolle osoitetuilla pitkänomaisilla rakennusaloilla rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on kuusi ja näitä toisiinsa kytkävällä lyhyehköllä nivelosalla yksi. Rakennusalojen välinen alue on merkitty suojeltavaksi avokallioksi ja korttelialueen Meripihkatien reunaan on merkitty istutettava alueen osa. Pihlajamäentien kulmaukseen määritetyllä istutettavalla alueen osalla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa. Moreenitie on koillisreunaan merkityn, jalankululle ja polkupyöräilylle osoitetun kadun lisäksi merkitty autopaikkojen korttelialueeksi LPA. Rakentamiseen ja kaupunkikuvaan liittyen on määräykseksi esitetty: ”Rakennusten ensimmäinen kerros ei Meripihkatien puolella saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Asuinrakennusten julkisivujen tulee katujen puolella olla jäsenneiltyjä vaakasuuntaisin aihein. Parvekkeet tulee Meripihkatien ja Moreenitien puoleisilla julkisivuilla rakentaa yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina. Rakennusten julkisivujen tulee olla vaaleasävyisiä, sileitä ja kiviaineisia. Rappaus on tehtävä muuratun pinnan päälle. Asuinrakennusten parvekkeilla taustaseinät voidaan verhoilla myös puulla. Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loivasti vinot lappeet, jolloin katemateriaalin tulee olla sileä ja tummasävyinen. Enintään kaksikerroksisissa rakennuksissa tai rakennuksen osissa katot on rakennettava ensisijaisesti viherkattoina. Jätehuolto tulee järjestää keskitetysti jätehuoneisiin, syväkeräysastioihin tai jätekatoksiin. Ilmanvaihtokonehuoneiden ja muiden teknisten tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennusten arkkitehtuuria. Meripihkatien puoleiset tontin osat on rakennettava katualueen kanssa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti.” Lisäksi KL-korttelialuetta



koskien määrätään: ”Liikerakennuksen sisäänkäyntijulkisivun ja Meripihkatien puoleisen julkisivun on oltava pääosin lasia. Liikerakennuksen Meripihkatien puolelle on rakennettava katos. Katoksen korkeus ja mitasuhteet on sovittava viereisen suojellun liikerakennuksen mukaisesti.” Asemakaavassa on myös säilytetty alueen kautta kulkevan opastetun 1960-luvun arkkitehtuurin kulttuuripolun merkintä.

Asemakaavan luonnosvaiheeseen verrattuna muutoksia on hyvin vähän. Meripihkatien varren ja Pihlajamäentien kulmauksen istutettavan alueen merkinnät ja määräykset sekä asuinrakennusten vesikattojen korkeusaseman ylimmän kohdan merkitseminen ovat suurimmat muutokset ja lisäykset luonnosvaiheeseen nähden. Asuinrakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeus on määrätty +44,00, mikä on lähimpänä olevia Moreenitien pohjoispuolisia asuinrakennuksia alempana. Asemakaavaselostuksen ja vuorovaikutusraportin mukaan asuinrakennusten runkosyvyyden vaikutelman pienentämiseksi on kaavaan merkitty rakennusalan porrastus rakennusten Pihlajamäentien puoleisiin päätyihin. Ostoskeskukselle päin taas päätynäkymän on arvioitu olevan rauhallisempi ilman porrastuksia. Asemakaavakartassa ei tätä muutosta rakennusalan rajauksessa kuitenkaan näy. Lisäksi kaupunginmuseo nostaa edelleen esiin, että uuden asemakaavan ratkaisuilla ei saa vaikeuttaa suojellun ostoskeskuksen toimintaa ja toimintaedellytyksiä. Tämä tulee ottaa huomioon vuorovaikutusraportissa esiin tuodussa pysäköintitilan myös vanhan ostoskeskuksen huoltoliikenteen mahdollistavien tilojen riittävydessä ja liikenteellisissä ratkaisuissa. Pihlajamäen ostoskeskuksen alueen asemakaavan muutoksella ollaan luomassa uutta sisäänkäyntialuetta Pihlajamäkeen Pihlajamäentietä saavuttaessa. Muutoksessa tulee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti edelleen lähtökohdana olla uuden rakentamisen ja toimintojen sovittaminen olevaan suojeltuun ympäristöön, alueen arvoja ja ominaisuuksia vaalien.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa Pihlajamäen ostoskeskuksen asemakaavan muutoksen ehdotukseen.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 18.2.2022

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: 310 36501  
anne.salminen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikatiedot Yksikön päällikkö 13.06.2022 § 37

HEL 2011-005332 T 10 03 03



16.08.2023

Ärende/14

## Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12318 pohjakartan kaupunginosassa 38 Malmi. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

## Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12318  
Kaupunginosa: 38 Malmi  
Kartoituksen työnumero: 47/2014  
Pohjakartta valmistunut: 28.1.2022  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

## Lisätiedot

Kari Rajala, paikkatietosuunnittelija, puhelin: 09 310 31976  
kari.rajala(a)hel.fi  
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi

## Kaupunkisuunnitteluvirasto 25.5.2015

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0600\_1

38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin 38017 tonttien 2 ja 4, katualueen ja yleisen pysäköintialueen asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 18.11.2014 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.



Asemakaavan muutos mahdollistaa Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläisen osan uudisrakentaminen siten, että nykyisen rakennuksen tilalle ja sen eteläpuolelle rakennetaan asuntoja, ajanmukaisempia liiketiloja sekä uudet pysäköintijärjestelyt. Tontti muuttuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi ja siihen liitetään viereinen yleinen pysäköintialue, rakentamaton autopaikkojen korttelialue ja osa Pihlajamäentien ja Meripihkatien katualueesta. Uutta asuntokerrosalaa muodostuu 9 200 k-m<sup>2</sup> ja liiketilän kerrosala supistuu 1 000 k-m<sup>2</sup>:iin. Uusia asukkaita alueelle tulee noin 230. Ostoskeskuksen vanhempi 1960-luvulla rakennettu osa on suojeltu asemakaavalla, eikä se sisälly tähän asemakaavan muutosehdotukseen.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 12.12.2014–19.1.2015.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, kaupunginmuseumuseo, pelastuslautakunta, ympäristökeskus, rakennusvalvontavirasto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) Helsingin kaupungin Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) ja Helen Sähköverkko Oy sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Helen Sähköverkko Oy:llä (26.1.2015) ja Helsingin kaupungin ympäristökeskuksella (19.1.2015) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunginmuseumuseo (27.1.2015) pitää lausunnossaan esitettyä uudisrakentamista paikkaan hyvin sovitettuna ja puoltaa asemakaavan muutosehdotusta. Suunnitelmassa on myös otettu hyvin huomioon Pihlajamäen valtakunnallisesti merkittävän, modernia arkkitehtuuria edustavan alueen erityisluonne.

HSY (2.2.2015) toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

HKL (30.1.2015) toteaa, että ostoskeskusta palvelevat Pihlajamäentien ja Meripihkatien bussipysäkit yhdistetään uudeksi pysäkiksi Pihlajamäentielle. HKL kannattaa pysäkkijärjestelyiden selkeyttämistä. Pysäkkijärjestelyiden muutostoimenpiteet tulee sopia HKL:n kanssa.

HSL (30.1.2015) toteaa, että vanhojen lähiöiden kohentaminen ja täydennysrakentaminen hyvien liikenneyhteyksien varrella tukee Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015 -luonnoksen tavoitteiden toteutumista sekä lähipalveluiden säilymistä. HSL toteaa, että



kaavan liikennesuunnitelmaa on valmisteltu hyvässä yhteistyössä ja siinä on huomioitu hyvin joukkoliikenteen kehittämissuunnitelman mukaiset toimenpide-ehdotukset. Kolme eri pysäkkiä yhdistetään oikeaoppisesti. Pysäkkien yhdistely parantaa liittymien toimivuutta ja joukkoliikenteen sujuvuutta. Meripihkatien liittymän leventäminen ennen Pihlajamäentietä parantaa bussien sujuvaa liikennöintiä. Yhden auton mittaiset pysäkit Pihlajamäen ostoskeskuksen edessä voivat aiheuttaa jonoutumista. HSL on hyväksynyt ratkaisun, mutta tilannetta voitaneen vielä tarkastella katusuunnitelmassa. Nykyisen Rapakiventien–Graniittitien kiertoliittymän mitoitus on varsin tiukka ja vaatii kuljettajilta tarkempaa ajamista. Ongelmia on aiheuttanut reunatuen päälle kinostunut lumi. Ratkaisu vaatii välitöntä lumenpoistoa reunatukien päältä. HSL toivoo, että katusuunnittelussa voitaisiin tarkastella kiertoliittymän levittämistä.

Pelastuslautakunta (16.12.2014) toteaa, että asemakaavassa tulee huomioida pelastustie- ja sammutusvesijärjestelyjen saattaminen ajanmukaiselle tasolle.

Yleisten töiden lautakunta (27.1.2015) toteaa, että korttelialueen muutos kaventaa Pihlajamäentien katualuetta, jossa kulkee muun muassa kaukolämpö. Asemakaavassa on varmistettava, että kaukolämpö jää jatkossakin katualueelle. Pihlajamäentien ja Meripihkatien katualueiden kulmukseen on esitetty kulkuväyliä, säästettäviä puita ja istutettavia alueen osia. Säilytettäväksi merkittyjen puiden säästäminen on haasteellista, sillä ne sijaitsevat lähellä uutta rakennusta. Meripihkatielle ja Moreenitielle on asemakaavassa varattava riittävästi tilaa mm. lumitiloja ja kunnossapidon vaatimuksia varten. Ostoskeskuksen ympäristö, Meripihkatie ja Pihlajamäentie ovat esteettömyyden erikoistason aluetta. Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Kiinteistölautakunta (5.2.2015) toteaa, että kaavamuutos korottaa yksityisessä omistuksessa olevan tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty sopimus. Kaavamuutoksen mukaisen AK-tontin toteuttamiseksi kaupungin ja tontinomistajan kesken tullaan neuvottelemaan kiinteistökaupan esisopimus. Asunnot tultaisiin toteuttamaan sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asuntotuotantona. Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

Rakennusvalvontavirasto (26.2.2015) kysyy kaavaehdotuksen varasto-, sauna-, pesula-, harraste-, kokoontumis-, ym. yhteistilojen toteuttamisesta tonttikohtaisesti rakentamisen eri vaiheissa.



16.08.2023

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavamuutosta valmisteltaessa. Kiertoliittymä ei ole kaavamuutosalueella, mutta HSL:n näkökulmat on saatettu rakennusviraston ja liikennesuunnittelijan tietoon katusuunnittelua varten. Pelastusjärjestelyjä koskevat suunnitteluratkaisut tehdään rakennusten toteutusvaiheessa tapauskohtaisesti. Liikenteen yleissuunnitelmassa on osoitettu, että levennetyille katualueelle saadaan mahtumaan uudet pyöräkaistat, kadunvarsipysäköinti sekä riittävät lumitilat. Kaavaan liittyvä maankäyttösopimus tulee olla tehty ennen asemakaavan muutos ehdotuksen etenemistä kaupunginvaltuuston päätöksentekoon. Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että hanke on parhaiten toteutettavissa yhden tontin rakennushankkeena meluolosuhteiden, pysäköinnin ja huollon järjestelyjen varmistamiseksi.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) toteaa lausunnossaan (28.1.2015), että asemakaavan muutos ottaa huomioon ansiokkaasti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön osalta. Melu- ja ilmanlaatuksymykset on riittävällä tavalla otettu kaavamääräyksissä huomioon.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että kaavaehdotusta on valmisteltu yhteistyössä ELY:n kanssa.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, etteivät lausunnot anna aiheutta muuttoa asemakaavan muutosehdotusta, mutta lausuntojen johdosta kaavasielostusta on täydennetty esteettömyyden luokituksen osalta.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei asemakaavan muutosehdotukseen ole tehty muutoksia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

#### Lisätiedot

Elias Rainio, arkkitehti, puhelin: 310 37275  
elias.rainio(a)hel.fi

#### Kiinteistölautakunta 05.02.2015 § 56



16.08.2023

Ärende/14

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Kiinteistökartta 117/680 500, Meripihkatie 1

## Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläosan asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12318 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläosan liike- ja toimistorakennusten tontti (K) 38017/2 on Pihlajamäen Liiketalo Oy:n omistuksessa. Tontilla sijaitsee yhtiön omistama vuonna 1970 valmistunut liiketalo. Rakennuksessa toimii neljä ravintolaa, kirpputori, tekstiilipaino ja päivätoimintayksikkö sekä osa on tyhjiällä. Yhtiön osakekannan suurimpia omistajia ovat Helsingin kaupunki ja Citycon Oyj. Helsingin kaupunki omistaa muun kaavamuutosalueen (LP, LPA, kadut).

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston ja Pihlajamäen Liiketalo Oy:n aloitteesta. Yhtiön liiketalo on vajaakäytössä, eikä sen liiketilojen ja lähiympäristön laatu vastaa nykyaikaisia vaatimuksia. Osapuolet teettivät vuonna 2013 Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:llä Pihlajamäen liikekeskuksen ympäristön uudistamissuunnitelman, jonka suunnitteluratkaisujen pohjalta kaavamuutos on valmisteltu.

Tontti 38017/2 on merkitty alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 9848 (vahvistettu 6.2.1992) liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jonka rakennusoikeus on 3 800 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutos mahdollistaa Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläosan uudisrakentamisen siten, että nykyisen rakennuksen tilalle ja sen eteläpuolelle rakennetaan asuntoja, ajanmukaisempia liiketiloja sekä uudet pysäköintijärjestelyt. Tärkeänä tavoitteena on myös alueen nykyisten lähipalvelujen säilyminen. Liiketalon uudistamisella pyritään parantamaan ostoskeskuksen vanhemman suojellun osan toiminnallista ja kaupallista asemaa lähipalvelukeskuksena.

Tontti 38017/2 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja siihen liitetään viereinen yleinen pysäköintialue (LP), rakentamaton auto-paikkojen korttelialue (LPA) ja osa Pihlajamäentien ja Meripihkatien ka-tualueesta. Uutta asuntokerrosalaa muodostuu 9 200 k-m<sup>2</sup> ja liiketilan kerrosala supistuu 1 000 k-m<sup>2</sup>:iin. Uusia asukkaita alueelle tulee noin 230. Uuden AK-tontin pysäköinti sijoitetaan tonttiin liitettävälle pysäköinti-paikoille (p) Moreenitiellä sekä korttelin keskelle maanalaiseen py-





16.08.2023

säköintitilaan (ma-1). Korttelin keskelle on sisäiselle huoltoliikenteelle osoitettu Meripihkatieltä Moreenitielle läpiajettava osa (h).

Kaavamuutos korottaa yksityisessä omistuksessa olevan liike- ja toimistotontin 38017/2 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty sopimus.

Edelleen kaavamuutoksen mukaisen AK-tontin 38017/7 toteuttamiseksi kaupungin ja tontinomistajan Pihlajamäen Liiketalo Oy:n kesken tullaan neuvottelemaan kiinteistökaupan esisopimus, jolla kaupunki myisi omistamansa AK-tontin 38017/7 osat (asuinkerrosalaa 4 877 k-m<sup>2</sup> ja liikekerrosalaa 530 k-m<sup>2</sup>) yhtiölle. Asunnot tultaisiin toteuttamaan sääntelemättömänä omistus- tai vuokra-asuntotuotantona.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi  
Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442  
tapio.laalo(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 27.01.2015 § 36

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos nro 12318 koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin 38017 tontteja 2 ja 4, katualuetta ja yleistä pysäköintialuetta.

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu Pihlajamäen ostoskeskuksen liikerakennustontti, sen viereiset autopaikkojen korttelialue ja yleinen pysäköintialue sekä Meripihkatien ja Pihlajamäentien katualueita. Asemakaavan muutos mahdollistaa Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläisen osan uudisrakentamisen. Nykyisen liikerakennuksen tilalle ja sen eteläpuolelle rakennetaan asuntoja, ajanmukaisempi liikerakennus sekä uudet pysäköinnin järjestelyt, jossa vajaakäyttöinen yleinen pysäköinti-



16.08.2023

alue poistuu. Pihlajamäentietä rajaava avokallio suojellaan kaavamääräyksellä tontilla.

Korttelialueen 38107 muutos kaventaa Pihlajamäentien katualuetta. Pihlajamäentien katualueella kulkee maanalaista infraa, muun muassa kaukolämpö. Asemakaavassa on varmistettava, että kaukolämpö jää jatkossakin katualueelle.

Pihlajamäentien ja Meripihkatien katualueiden kulmukseen jää katutila, jonka sijainti on kaupunkikuvallisesti merkittävä Pihlajamäen sisäenkäyntinä. Asemakaavaluonnoksessa on esitetty kohtaan kulkuväyliä, säästettäviä puita ja istutettavia alueen osia. Säilytettäviksi merkittyjen puiden säästäminen on haasteellista, sillä ne sijaitsevat lähellä uutta rakennusta.

Meripihkatien katualue levenee Pihlajamäentien risteuksen läheisyydessä, jotta katualueelle saadaan pyöräkaistat ja kadunvarsipysäköintä. Meripihkatielle ja Moreenitielle on asemakaavassa varattava riittävästi tilaa muun muassa lumitiloja ja kunnossapidon vaatimuksia varten. Ostoskeskuksen ympäristö, Meripihkatie ja Pihlajamäentie ostoskeskuksen kohdalta ovat esteettömyyden erikoistason aluetta.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia kaupunkisuunnitteluviraston arvion mukaan hulevesiviemärin siirtämisestä 25 000 euroa ja katualueiden muutoksista 150 000 euroa (alv 0).

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12318 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

#### Käsittely

27.01.2015 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutos: Poistetaan lausuntoehdotuksen viidennen kappaleen viimeinen virke.

#### Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

#### Lisätiedot

Virpi Vertainen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38518  
virpi.vertainen(a)hel.fi  
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335  
anni.tirri(a)hel.fi

#### Kaupunginmuseon johtokunta 27.01.2015 § 4

HEL 2011-005332 T 10 03 03



16.08.2023

Ärende/14

## Lausunto

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa seuraavan lausunnon Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläosan asemakaavan muutosehdotuksesta:

Pihlajamäen asuinalue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) ja kuuluu myös kansalliseen merkittävien modernien arkkitehtuurikohteiden DoCoMoMo –luetteloon.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläisen osan purkamisen ja uudisrakentamisen siten, että nykyisen rakennuksen tilalle ja sen eteläpuolelle rakennetaan asuntoja, liiketiloja ja uudet pysäköintipaikat. Ostoskeskuksen vanhempi 1960-luvulla rakennettu osa ei kuulu kaava-alueeseen ja se on jo aiemmin suojeltu asemakaavalla. Pihlajamäentien varrella oleva kallio on merkitty kaavassa suojeltavaksi avokallioksi.

Kaupunginmuseon johtokunta pitää esitettyä uudisrakentamista paikkaan hyvin sovitettuna. Suunnitelmassa on myös otettu hyvin huomioon Pihlajamäen valtakunnallisesti merkittävän, modernia arkkitehtuuria edustavan alueen erityisluonne.

Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta.

### Esittelijä

yksikön päällikkö  
Anne Mäkinen

### Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483  
sari.saresto(a)hel.fi

## Ympäristölautakunta 13.01.2015 § 5

HEL 2011-005332 T 10 03 03

## Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua (Kuntal 91 §).

### Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

### Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916



16.08.2023

Ärende/14

anu.haahla(a)hel.fi

## Pelastuslautakunta 16.12.2014 § 144

HEL 2011-005332 T 10 03 03

### Lausunto

Pelastuslautakunta antoi lausunnon Malmin (38.ko) asemakaavan muutoksesta nro 12318, Pihlajamäen ostoskeskus.

Asemakaavassa tulee huomioida pelastustie- ja sammutusvesijärjestelyjen saattaminen ajanmukaiselle tasolle.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§.

### Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

### Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235  
juha.rintala(a)hel.fi

## Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.11.2014 § 362

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Ksv 0600\_1, Meripihkatie 1, karttaruutu J6

### Eesitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 18.11.2014 päivätyn 38. kaupunginosan (Malmi, Pihlajamäki) korttelin 38017 tonttien 2 ja 4, katualueen ja yleisen pysäköintialueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12318 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin



16.08.2023

Ärende/14

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

### Käsittely

18.11.2014 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Olavi Veltheim: Muutan esitystä täydentämällä selostusta ja korjaamalla esityslistatekstiä seuraavasti:

Kaavaselostukseen sivulle 18 kohtaan "Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset" ensimmäisen virkkeen loppuun lisätään:  
"..ja katualueiden muutoksista arviolta 150 000 euroa."

Esittelijän perusteluihin kohdan "Asemakaavamuutoksen vaikutukset" viimeiseen kappaleeseen (kappale 9) korjataan nykyinen lause:  
"Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia arviolta 25 000 euroa."

muotoon:

"Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia arviolta 175 000 euroa."

### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

### Lisätiedot

Elias Rainio, arkkitehti, puhelin: 310 37275  
elias.rainio(a)hel.fi  
Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134  
juuso.helander(a)hel.fi  
Anu Lämsä, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37348  
anu.lamsa(a)hel.fi  
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melu ja ilmanlaatu, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi  
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218  
riitta.salastie(a)hel.fi  
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi

### Rakennusvirasto 19.9.2014



16.08.2023

Ärende/14

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Pihlajamäen ostoskeskuksen alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 828-01/14 sekä kaavaluonnoksesta 22.9.2014 mennessä. Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu ostoskeskuksen liikerakennustontti, sen viereiset autopaikkojen korttelialue ja yleinen pysäköintialue sekä Meripihkatien ja Pihlajamäentien katualueita. Asemakaavan muutosta valmistellaan Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläisen osan uudisrakentamisen mahdollistamiseksi. Nykyisen liikerakennuksen tilalle ja sen eteläpuolelle rakennetaan asuntoja, ajanmukaisempi liikerakennus sekä uudet pysäköinnin järjestelyt.

Korttelialueen 38107 muutos kaventaa Pihlajamäentien katualuetta. Pihlajamäentien katualueella kulkee maanalaista infraa, mm. kaukolämpö. Asemakaavamuutokseen on hyvä varmistaa, että kaukolämpö jää jatkossakin katualueelle.

Pihlajamäentien ja Meripihkatien katualueiden kulmukseen jää katutila, jonka sijainti on kaupunkikuvallisesti merkittävä Pihlajamäen sisäkäyntinä. Asemakaavaluonnoksessa on esitetty kohtaan kulkuväyliä, säästettäviä puita ja istutettavia alueen osia. Säilytettäviksi merkittyjen puiden säästäminen on haasteellista, sillä ne sijaitsevat hyvin lähellä uutta rakennusta. Rakennuksen julkisivun ja puiden välinen etäisyys tulee olla 6 metriä. Kaavamerkintänä paikkaan voisi sopia esimerkiksi katuaukio, jolla voi olla puuistutuksia. Näin esimerkiksi kulkuväylien ja kasvillisuuden tarkoituksenmukainen sijoittelu sekä nykyisten puiden säästämismahdollisuus voitaisiin tutkia katusuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavaluonnokseen on merkitty hyötyjätteen keräilypistettä varten alueen osa. Ajoyhteys keräilypisteelle on esitetty korttelin 38107 pysäköintialueen kautta. Rakennusvirasto esittää, että keräilypisteen tyhjentämisen ja siellä asioinnin toimivuus varmistetaan asemakaavassa ja huomioidaan jatkossa pysäköintialueen suunnittelun yhteydessä riittävät tilavaraukset.

Rakennusvirasto esittää, että Meripihkatien ja Moreenitien osalta asemakaavassa mahdollistetaan riittävät lumitilat ja jatkosuunnittelussa otetaan huomioon kunnossapidon vaatimukset.

Lisätiedot

Virpi Vertainen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38518  
virpi.vertainen(a)hel.fi  
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335  
anni.tirri(a)hel.fi



16.08.2023

Ärende/14

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 2.9.2014

HEL 2011-005332 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 22.8.2014

Kaupunginmuseo arvioi hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Suunnittelun kohteena on Meripihkatie 1:ssä sijaitseva Pihlajamäen ostoskeskuksen eteläinen osa, jossa sijaitsee ostoskeskuksen nuorempi, arkkitehti Eino Tuompon vuonna 1970 valmistunut osa. Lisäksi alueeseen kuuluvat viereiset autopaikkojen korttelialue ja yleinen pysäköintialue sekä Meripihkatien ja Pihlajamäentien katualueita.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaisen asumisen ja toimitilojen käyttöön sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Aluetta tulee kehittää niin, että sen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Pihlajamäen asuinalue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) ja kuuluu myös kansalliseen Suomen arkkitehtuurin modernismin docomomo -valikoimaan.

Pihlajamäen asuntoalueen 1960-luvun osalle on laadittu alueen arvot suojeleva asemakaava (2008). Siihen liittyen on tehty laaja inventointi-, selvitys- ja arvottamistyö. Tähän alueeseen rajautuva 1960-luvulla rakennettu ostoskeskusrakennus suojeltiin kaavassa merkinnällä sr-1.

Pihlajamäen nykyisen ostoskeskuksen eteläisen osan tilalle on suunnitella nykyistä hieman pienempi liikerakennus ja sen yhteyteen Pihlajamäen miljöökokonaisuuteen sopivaa asuinrakentamista. Paikalla sijaitseva rakennus on vajaakäytössä.

Kaavamuutos mahdollistaa kahden nelikerroksisen asuinkerrostalon ja matalan liikerakennuksen rakentamisen tontille. Paikalla oleva kallio säilytetään merkinnällä sak (suojeltava avokallio).

Kaavaa on laadittu syksyllä 2013 valmistuneen viitesuunnitelman pohjalta. Kaupunginmuseo pitää viitesuunnitelmaa onnistuneena ja hyvin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja läheisyydessä sijaitsevan suojellun ostoskeskuksen ominaispiirteet huomioon ottavana.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.



16.08.2023

Ärende/14

---

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483  
sari.saresto(a)hel.fi